

訴 願 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 102 年 3 月 4 日北市建地登字第 10230273500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○〔即被繼承人，民國（下同）95 年 9 月 10 日死亡〕以其所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地及同段同小段 xxxx 建號建物（門牌號碼：○○路○○號○○樓之○○）（以下稱系爭房地），於 95 年 8 月 15 日訂立信託契約信託予○○○，並經原處分機關以 95 年

9 月 11 日收件建信字第 211 號登記案辦竣所有權信託登記。嗣訴願人（即○○之遺產管理人）於 102 年 2 月 25 日檢附臺灣臺北地方法院 99 年度家抗字第 64 號民事裁定及民事裁定確定證明

書，向原處分機關主張○○已於 95 年 9 月 10 日死亡，原處分機關將系爭房地信託登記予○○○，不生法律效力，申請將系爭房地信託登記塗銷，回復登記為○○所有。案經原處分機關審查後，以 102 年 3 月 4 日北市建地登字第 10230273500 號函復略以，系爭房地信託契約立約日期為 95 年 8 月 15 日，原處分機關審查時，○○戶籍資料未有死亡記事，案經審核文件無誤後，准予登記，並無違誤；又系爭房地於 96 年、97 年間已辦理多次所有權移轉及設定登記，現所有權人已非○○○，訴願人所請事項，歉難照辦。該函於 102 年 3 月 5 日送達，訴願人不服，於 102 年 4 月 2 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 6 條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」第 759 條之 1 規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」

」

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 144 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報

經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

內政部 58 年 10 月 2 日臺（58）內地字第 337704 號函釋：「查土地法第 43 條規定，依本法

所為之登記，有絕對效力。此所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力。故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，若至已有第三人本於現存之登記，而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第 68 條規定，請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求……業經最高法院 41 年臺上字 323 號著為判例……。」

二、本件訴願理由略以：○○已死亡，不得為權利義務主體，任何以其名義所為之法律行為均不發生效力，其遺產應歸其繼承人共同共有，未經登記，不得處分。不因○○個人戶籍資料未有死亡記事，更得生移轉所有權之效果。

三、查系爭房地係以原處分機關 95 年 9 月 11 日收件建信字第 211 號登記案辦竣所有權信託登記

予受託人○○○，並經原處分機關查認系爭房地信託契約立約日期為 95 年 8 月 15 日，於登記案審查時○○戶籍資料未有死亡記事，且系爭房地所有權於信託登記完竣後，已辦理多次所有權移轉及設定登記，現所有權人已非○○○。有土地登記申請書、土地信託契約書、系爭房地異動索引表及建物登記第二類謄本等影本附卷可稽。原處分機關函復訴願人所請塗銷登記礙難辦理，自屬有據。

四、至訴願人主張○○已死亡，不得為權利義務主體，任何以其名義所為之法律行為均不發生效力，其遺產應歸其繼承人共同共有，未經登記，不得處分云云。按土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 144 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」查系爭房地經原處分機關辦竣所有權信託登記，係依○○與○○○於 95 年 8 月 15 日簽立之信託契約書及 95 年 9 月 12 日查詢○○戶籍資料未

有死亡記事，已如前述，原處分機關審核無誤後准予登記，並無違誤。又系爭房地據原處分機關答辯陳明，業已由○○○以 96 年 1 月 3 日收件中正二字第 000390 號登記案買賣所

有權移轉予案外第三人，其後復經數次買賣所有權移轉登記。依前揭內政部函釋，為保護善意第三人，訴願人自不得為塗銷登記之請求。從而，本件原處分機關駁回訴願人之

申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范清文

委員 王韻茹

委員 吳泰雯

中華民國 102 年 6 月 26 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）